Lee Choon Beng dan lain-lain lwn Lee Keng Wang dan lain-lain

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO P-02(NCVC)(W)-895–04 OF 2018
VERNON ONG, YEW JEN KIE DAN HAS ZANAH MEHAT HHMR
2 MAC 2020

Undang-undang Tanah — Pemilikan — Fraud — Sama ada terdapat unsur fraud kepada pemilikan tanah kepada perayu — Sama ada hak milik perayu-perayu boleh disangkal — Sama ada pembayaran lesen dan cukai tanah membolehkan responden-responden menuntut hak milik tanah daripada perayu-perayu — Sama ada terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan untuk menyangkal hak milik pemilik-pemilik berdaftar — Sama ada permohonan untuk penghakiman terus dibenarkan — Kanun Tanah Negara s 340(2)(a)

Prosedur Sivil — Penghakiman — Penghakiman terus — Sama ada terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan untuk menyangkal hak milik — Sama ada terdapat isu perlu dibicara melalui perbicaraan penuh — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A14

Pada 2 April 2018, Mahkamah Tinggi telah menolak permohonan perayu-perayu untuk penghakiman terus di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 terhadap responden-responden dengan kos sebanyak RM3,000. Perayu-perayu sebagai pemilik berdaftar sekeping tanah Pajakan Mukim No 169, Lot 11558, Kawasan Penempatan Semula Batu Maung, Mukim 12, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang ('tanah tersebut') telah menuntut terhadap responden-responden supaya merobohkan segala struktur dan bangunan yang didirikan responden di atas tanah tersebut dengan kos sendiri dan menyerahkan milikan kosong tanah terebut kepada perayu-perayu dalam masa 30 hari dari tarikh penghakiman. Perayu-perayu juga menuntut terhadap responden-responden membayar ganti rugi yang menyamai bayaran sewa yang dikenakan bermula pada 13 Disember 2012 sehingga ke tarikh penghakiman. Responden pertama adalah bapa suadara perayu-perayu yang telah menduduki dan membina bangunan ('premis terebut') tanpa izin di tanah tersebut. Responden pertama menyewakan premis tersebut kepada responden kedua dan ketiga dan mengutip sewanya. Berdasarkan pernyataan tuntutan dan afidavit yang difailkan dalam rekod rayuan, plaintif-plaintif adalah tuan punya bersama berdaftar (*registered co-proprietor*). Tanah tersebut telah didaftarkan dengan sempurna dan perayu-perayu telah mengemukan bukti pemilikan berdasarkan carian hak milik di Pejabat Tanah. Perayu-perayu telah menerima pindah milik tanah tersebut secara pemberian melalui surat

cara deed of gift daripada Por Chu Sao, ibu perayu dan ketiga. Perayu kedua adalah menantu kepada Por Chu Sao. Pembelaan responden-responden adalah bahawa pindah milik tanah tersebut kepada perayu-perayu oleh Por Chu Sao adalah dibuat secara fraud, oleh itu pindah milik tanah tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan. Mahkamah Tinggi, dalam menolak permohonan plaintif-plaintif di bawah A 14 KKM, mendapati kes ini tidak sesuai untuk penghakiman terus kerana defendan pertama telah membangkitkan isu fraud dan milikan benefisial. Menurut Mahkamah Tinggi, dokumen-dokumen yang dikemukakan oleh defendan pertama menyokong, antara lain: (a) defendan pertama telah menduduki tanah tersebut sejak 1983 hingga hari ini tanpa apa-apa masalah; (b) Lee Keng Cheang pernah memaklumkan kepada Pihak Berkuasa Tempatan supaya menukar nama pemilik tanah kepada nama defendan pertama; (c) permohonan defendan pertama supaya tanah tersebut dipindah milik kepadanya diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dengan syarat defendan pertama membayar kepada pejabat tanah RM55,430 tetapi, oleh kerana defendan pertama tidak mampu membayar jumlah tersebut, pindah milik tidak dapat dibuat. Tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah Tinggi, plaintif-plaintif memfailkan rayuan ini.

Diputuskan, membenarkan rayuan:

(1) Plaintif-plaintif adalah tuan punya bersama berdaftar tanah tersebut yang telah didaftarkan dengan sempurna pada 6 Ogos 2007. Berdasarkan pliding defendan-defendan, tidak terdapat apa-apa dakwaan bahawa plaintif-plaintif memperolehi hak milik tanah tersebut melalui perbuatan fraud atau menipu sebagaimana yang dinyatakan dalam s 340(2)(a) Kanun Tanah Negara ('KTN') dan dengan membutirkan fakta-fakta yang menjelaskan perbuatan fraud yang diplidkan. Fakta yang nyata adalah Por Chu Sao, iaitu ibu dan ibu mertua plaintif-plaintif, adalah pemilik berdaftar tanah tersebut yang telah memindah milik tanah tersebut kepada plaintif-plaintif melalui 'deed of gift'. Defendan-defendan tidak mengemukakan keterangan melalui afidavit untuk menunjukkan ada penipuan atau fraud terhadap dokumen-dokumen pindah milik kepada plaintif-plaintif daripada ibu mereka. Defendan-defendan tidak mencabar ekshibit-ekshibit untuk menunjukkan terdapatnya isu yang boleh dibicarakan. Oleh itu, tidak terdapat apa-apa dokumen yang menyokong pernyataan pembelaan defendan pertama. Malahan, keterangan yang ada berbentuk dokumentar adalah memihak kepada plaintif-plaintif. Tiada apa-apa butiran tentang fraud diplidkan yang membolehkan Mahkamah Tinggi memerintahkan supaya tuntutan plaintif-plaintif diperiksa lebih lanjut dalam perbicaraan penuh untuk menyangkal hak milik plaintif-plaintif (lihat perenggan 10, 17 & 20)

(2) Defendan pertama sendiri mengakui bahawa dia tidak mampu membayar jumlah di bawah notis dalam Borang 5A KTN bertarikh 1

September 1988 dan notis kedua bertarikh 11 Julai 1989. Ekoran itu, tawaran beri milik luput dengan sendirinya di bawah s 81(2). Oleh itu, defendan pertama tidak mempunyai apa-apa kepentingan sama ada benefisial atau sebagai tuan punya berdaftar tanah tersebut kerana tidak mematuhi syarat beri milik oleh Pihak Berkuasa Negeri. Defendan kedua dan ketiga pula telah membuat perjanjian sewaan dengan defendan pertama yang tidak mempunyai apa-apa hak atas tanah tersebut. Hakim Mahkamah Tinggi telah terkhilaf fakta dan undang-undang apabila berpendapat tuntutan patut dibicarakan kerana fraud dan milikan benefisial telah dibangkitkan (lihat perenggan 20 & 25–26).

(3) Pembayaran lesen dan cukai tanah oleh responden pertama, dari segi undang-undang tidak memberi hak kepada responden pertama untuk menuntut pemilikan tanah tersebut yang berdaftar atas nama perayu-perayu yang telah dijamin oleh s 340 KTN sebagai tidak boleh disangkal (lihat perenggan 31).

[English summary

On 2 April 2018, the High Court dismissed the appellants' application for summary judgment under O 14 of the Rules of Court 2012 against the respondents with costs of RM3,000. The appellants as registered owners of a piece of land District Lease No 169, Lot 11558, Batu Maung Resettlement Area, Mukim 12, District Barat Daya, Penang ('the land') claimed against the respondents to demolish all structures and buildings that the respondent erected on the land at their own expense and handed over the vacant possession of the land to the appellants within 30 days from the date of judgment. The appellants also claimed against the respondents for compensation commensurate with the rent paid from 13 December 2012 until the date of judgment. The first respondent was the appellants' uncle who had occupied and developed the premises ('the premises') without permission. The first respondent rented out the premises to the second and third respondents and collected rent. Based on the statement of claim and affidavit filed in the record of appeal, the plaintiffs were registered co-proprietors. The land was properly registered and the appellants tendered evidence of ownership based on the title search at the Land Office. The appellants received the transfer of the land by gift through a deed of gift from Por Chu Sao, the first and third appellant's. The second appellant was the son-in-law of Por Chu Sao. The defense of the respondents is that the transfer of the land to the appellants by Por Chu Sao is by way of fraud, therefore the transfer of the land was null and void. The High Court, in dismissing the plaintiffs' applications under O 14 ROC, found that this case was not suitable for summary judgment as the first defendant had raised the issue of fraud and beneficial ownership. According to the High Court, the documents submitted by the first defendant in support, among others: (a) the first defendant has occupied the land since 1983 until today without any problems; (b) Lee Keng Cheang had informed the Local Authority

to change the name of the landowner to the name of the first defendant; and (c) the first defendant's application for the land to be transferred to him was approved by the Local Authority provided that the first defendant paid to the land office RM55,430 but, as the first defendant was unable to pay the amount, the transfer could not be perfected. Dissatisfied with the decision of the High Court, the plaintiffs filed the present appeal.

Held, allowing the appeal:

(1) The plaintiffs were the co-registered owners of the land which was duly registered on 6 August 2007. Based on the defendants' pleading, there is no allegation that the plaintiffs acquired the ownership of the land by way fraud or deception as stated in s 340(2)(a) of the National Land Code ('the NLC') and by explaining the particular details of the pleaded fraud. The fact is that Por Chu Sao, the mother and mother-in-law of the plaintiffs, was the registered owner of the land has transferred the ownership of the land to the plaintiffs through a 'deed of gift'. The defendants did not tender evidence through affidavits to show that there was fraud or deception on the transfer documents to the plaintiffs from their parents. The defendants did not challenge the exhibits to show that there were issues that could be tried. Therefore, there is no supporting evidence of the first defendant's statement of defense. In fact, the available documentary evidence is in favor of the plaintiffs. There are no particulars of fraud pleaded that should allow the High Court to order that the plaintiffs to be examine in full trial to dispute the rights of the plaintiffs (see paras 10, 17 & 20).

(2) The first defendant himself admitted that he was unable to pay the amount under the notice in Form 5A of the NLC dated 1 September 1988 and the second notice dated 11 July 1989. Consequently, the offer of ownership expired automatically under s 81(2). Therefore, the first defendant does not have any interest either beneficially or as the registered owner of the land as it does not comply with the conditions of ownership by the State Authority. The second and third defendants entered into a lease agreement with the first defendant which did not have any rights to the land. The High Court judge has erred in facts and laws when he made finding that the claims should be tried because fraud and beneficial ownership have been raised (see paras 20 & 25–26).

(3) The payment of license and land assesment by the first respondent, in law does not entitle the first respondent to claim ownership of the land registered in the name of the appellants who have been guaranteed by s 340 of the NLC as indefeasable (see para 31).]

Kes-kes yang dirujuk

Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 653; [1992] 2 CLJ Rep 186, MA (dirujuk)

Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors [1990] 3 MLJ 23; [1990] 2 CLJ 203; [1990] 2 CLJ Rep 48, MT (dirujuk)

Malayan Insurance (M) Sdn Bhd v Asia Hotel Sdn Bhd [1987] 2 MLJ 183; [1987] CLJ Rep 182; [1987] 1 CLJ 246, MA (refd)

Mohd Ali Jahn bin Yusop Sahibjahn v Zaleha bte Mat Zain & Anor [1994] MLJU 474; [1995] 1 CLJ 533, MT (dirujuk)

Mok Deng Chee v Yap See Hoi & Ors [1981] 2 MLJ 321, MP (dirujuk)

National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd [1984] 2 MLJ 300; [1984] 2 CLJ 220, MP (dirujuk)

PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v Roxy (Malaysia) Sdn Bhd [1980] 2 MLJ 136; [1980] 1 LNS 55, MP (dirujuk)

Punca Klasik Sdn Bhd v All persons in occupation of the wooden house erected on a portion of land held under Grant No 26977 for Lot 4271 in the township of Johor Bahru, Johor and another action (No 2) [1996] 5 MLJ 92, MT (dirujuk)

Tai Lee Finance Co Sdn Bhd v Official Assignee & Ors [1983] 1 MLJ 81; [1983] 1 CLJ 183; [1983] CLJ Rep 387, MP (dirujuk)

Teh Bee v K Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7; [1977] 1 LNS 134, MP (dirujuk)

Waimiha Sawmilling Co Ltd v Waione Timber Co Ltd [1926] AC 101, PC (dirujuk)

Wong Yew Kwan v Wong Yu Ke & Anor [2009] 2 MLJ 672; [2010] 2 CLJ 703, MR (dirujuk)

Yong Yin Siew v Chong Sheak Thow [1988] 3 MLJ 115, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 14, A 18 k 12

Kanun Tanah Negara ss 81, 81(2), 180, 340, 340(1), (2), (2)(a), Borang 5A

Rayuan daripada: Guaman Sivil No PA-22NCVC-134–07 of 2017 (Mahkamah Tinggi, Pualu Pinang)

Jason Ong (Ong & Assoc) bagi pihak perayu.

K Kumarathiraviam (Lee Hean Cheng & Co) bagi pihak responden.

Has Zanah Mehat HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

PENGENALAN

[1] Kes ini bermula dari Mahkamah Tinggi Pulau Pinang di mana pada 2 April 2018 hakim Mahkamah Tinggi telah menolak permohonan perayu-perayu (plaintif-plaintif) untuk penghakiman terus di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KM 2012') terhadap

responden-responden (defendan-defendan) dengan kos RM3,000.

[2] Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut perayu-perayu telah memfailkan rayuan ke mahkamah ini. Kami sebulat suara telah membenarkan rayuan perayu-perayu. Ini adalah alasan kami dalam membenarkan rayuan tersebut.

[3] Pihak-pihak dalam penghakiman ini akan dirujuk sebagaimana di mahkamah Tinggi.

TUNTUTAN PLAINTIF

[4] Di Mahkamah Tinggi, plaintif-plaintif sebagai pemilik berdaftar sekeping tanah yang dikenali sebagai Pajakan Mukim No 169, Lot 11558, Kawasan Penempatan Semula Batu Maung, Mukim 12, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang ('tanah tersebut') telah menuntut terhadap defendan-defendan iaitu penghuni-penghuni tanpa izin yang menduduki tanah plaintif-plaintif untuk perintah-perintah berikut:

(a) ketiga-tiga defendan hendaklah merobohkan segala struktur dan/atau bangunan (yang didirikan oleh mana-mana defendan) atas tanah tersebut dengan kos sendiri dan menyerahkan milikan kosong tanah tersebut kepada plaintif-plaintif dalam masa 30 hari dari tarikh penghakiman;

(b) defendan-defendan dikehendaki membayar ganti rugi kepada plaintif-plaintif yang menyamai bayaran sewa yang dikenakan bermula dari 13 Disember 2012 sehingga ke tarikh penghakiman;

(c) faedah 5% setahun atas dasar harian ke atas amaun yang dihakimi dikira dari tarikh penghakiman hingga tarikh penyelesaian;

(d) secara alternatif, ganti rugi ditaksirkan di hadapan Penolong Kanan Pendaftar, Mahkamah Tinggi Pulau Pinang;

(e) faedah 5% setahun atas dasar harian ke atas amaun yang dihakimi dikira dari tarikh penghakiman hingga tarikh penyelesaian;

(f) kos; dan

(g) relif-relif lain yang difikirkan sesuai oleh mahkamah.

[5] Defendan pertama adalah bapa saudara plaintif-plaintif yang telah menduduki dan membina bangunan ('premis tersebut') tanpa izin di atas tanah tersebut. Defendan pertama menyewakan premis tersebut kepada defendan kedua dan ketiga dan mengutip sewanya.

[6] Plaintif-plaintif telah meminta defendan-defendan mengosongkan

tanah dan premis tersebut. Plaintif-plaintif juga telah membayar ex gratia kepada defendan pertama sebanyak RM218,000 pada tahun 2012 supaya defendan pertama memberi pemilikan kosong tanah tersebut kepada plaintif-plaintif. Oleh kerana defendan-defendan masih enggan mengosongkan tanah tersebut plaintif-plaintif telah memfailkan saman dan seterusnya memfailkan permohonan penghakiman terus di bawah A 14 KM 2012 untuk perintah-perintah seperti yang dituntut dalam pernyataan tuntutan seperti di perenggan [4] penghakiman di atas.

PEMBELAAN DEFENDAN-DEFENDAN

[7] Melalui pernyataan pembelaan dan tuntutan balas serta afidavit menentang permohonan, defendan pertama menyatakan bahawa beliau telah tinggal dan menjalankan ternakan babi secara komersial dengan menggunakan lesen abangnya ('Lee Kheng Cheang') yang merupakan bapa kepada plaintif pertama dan ketiga di tapak lama. Defendan pertama juga memperbaharui lesen ternakan tersebut setiap tahun sejak 1974. Pada tahun 1983 apabila pihak kerajaan tempatan mengarahkan supaya tapak lama dikosongkan bagi tujuan pembangunan, defendan pertama telah menggunakan nama Lee Kheng Cheang untuk memohon mendapatkan tapak baru daripada kerajaan. Permohonan tapak baru diluluskan dan tanah tersebut ditawarkan kepada Lee Kheng Cheang sebagai pemegang lesen beserta pampasan sebanyak RM47,000. Lee Kheng Cheang telah menerima pampasan dan bersetuju supaya tanah tersebut diberi milik kepada defendan pertama. Pada 8 Mei 1986, Lee Kheng Cheang telah memohon kepada Pejabat Tanah Daerah Barat Daya Pulau Pinang ('Pejabat Tanah') untuk memberi milik tanah tersebut yang diluluskan kepadanya kepada defendan pertama. Permohonan tersebut dibenarkan. Bayaran-bayaran di bawah s 81 Kanun Tanah Negara ('KTN') sebanyak RM55,430 dikehendaki dibayar. Defendan pertama bagaimanapun tidak mampu membuat bayaran tersebut walaupun selepas notis kedua untuk bayaran oleh Pejabat Tanah. Oleh kerana tiada bayaran sehingga tamat tempoh seperti dalam notis, pendaftaran hak milik atas nama defendan pertama tidak dapat dilaksanakan.

[8] Berdasarkan fakta di atas defendan pertama mendakwa beliau adalah pemilik benefisial tanah tersebut kerana telah menduduki tanah tersebut sejak tahun 1983 dan wujudnya amanah pada tahun 1983 di antara beliau dan Lee Kheng Cheang. Berdasarkan itu defendan-defendan memplidkan bahawa pindah milik tanah tersebut atas nama plaintif-plaintif oleh Por Chu Sao pada 6 Ogos 2007 adalah melalui fraud, menyalahi undang-undang, tidak sah dan harus dibatalkan. Defendan pertama juga memfailkan tuntutan balas memohon suatu perintah deklarasi bahawa defendan pertama adalah pemilik benefisial tanah tersebut dan abangnya Lee Kheng Cheang memegang tanah tersebut secara amanah untuk manfaat dan kepentingan defendan pertama.

KEPUTUSAN MAHKAMAH TINGGI

[9] Dalam menolak permohonan plaintif-plaintif di bawah A 14 hakim Mahkamah Tinggi memberi alasan berikut:

> *Finding dan keputusan*
>
> Saya mendapati kes ini tidak sesuai untuk penghakiman terus kerana defendan pertama *telah membangkitkan isu fraud dan pemilikan benefisial*. Pengataan defendan pertama bahawa beliau adalah pemilik benefisial tanah berkenaan bukanlah suatu pengataan kosong. Sebaliknya, *disokong oleh dokumen-dokumen yang menunjukkan*:
>
> i) *Tanah tersebut diperolehi hasil dari permohonan yang dibuat oleh defendan pertama sendiri* kepada Pihak Berkuasa Tempatan supaya diberikan tapak tanah yang baharu untuk beliau meneruskan penternakan babi.
>
> ii) *Defendan pertama telah menduduki tanah tersebut sejak tahun 1983* hingga ke hari ini tanah tanpa sebarang masalah.
>
> iii) *Bapa plaintif pertama dan plaintif ketiga* pernah *memaklumkan kepada Pihak Berkuasa Tempatan supaya menukar nama pemilik tanah kepada nama defendan pertama* kerana tanah itu diusahakan oleh defendan pertama.
>
> iv) *Permohonan defendan pertama supaya tanah tersebut dipindah milik kepada beliau telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan* dengan syarat defendan pertama membayar kepada Pejabat Tanah RM55,430.00. *Pindah milik tidak dapat dibuat kerana defendan pertama tidak mampu membayar RM55,430.00.*
>
> ... Atas sebab ini sahaja, plaintif-plaintif tidak boleh meminta defendan pertama mengosongkan tanah tersebut secara ringkas. *Defendan pertama telah mempertikaikan hak milik plaintif-plaintif ke atas tanah tersebut. Defendan pertama telah membangkitkan isu fraud dan kepentingan benefisial. Pertikaian di sini hanya boleh diputuskan melalui satu perbiaraan penuh.* Atas sebab yang dinyatakan, saya tolak permohonan plaintif-plaintif dengan kos RM3,000.00. (Penekanan ditambah.)

KEPUTUSAN MAHKAMAH INI

[10] Berdasarkan pernyataan tuntutan dan afidavit yang difailkan dalam rekod rayuan, ketiga-tiga plaintif adalah tuan punya bersama berdaftar (*registered co-proprietor*) tanah tersebut yang telah didaftarkan dengan sempurna pada 6 Ogos 2007. Plaintif-plaintif telah mengemukakan bukti pemilikan berdasarkan carian hak milik di Pejabat Tanah bertarikh 3 Oktober 2017 (eksh LCB1). Plaintif-plaintif telah menerima pindah milik tanah tersebut secara pemberian (*by way of gift*) melalui surat cara *deed of gift* bertarikh 3 April 2007 (*deed of gift* 'eksh LCB2' afidavit sokongan plaintif-plaintif) daripada Por Chu Sao ('Por Chu Sao') ibu plaintif pertama dan ketiga. Plaintif kedua adalah menantu kepada Por Chu Sao.

[11] Pembelaan defendan-defendan adalah bahawa pindah milik tanah tersebut kepada plaintif-plaintif oleh Por Chu Sao adalah salah dari segi undang-undang kerana dibuat secara penipuan atau fraud.

[12] Kami telah meneliti pembelaan defendan-defendan dalam perenggan 4 dan 6 pernyataan pembelaan. Kami dapati perenggan 4 adalah merupakan latar belakang fakta semata-mata dan tiada unsur-unsur penipuan atau fraud diplidkan. Manakala pli menegenai fraud di perenggan 6 pula di plidkan seperti berikut:

> 6. Maka berdasarkan butir-butir pemilikan tanah tersebut olehnya, defendan pertama menegaskan pindah milik dan pendaftaran hartanah tersebut ke atas nama plaintif-plaintif pada 6.8.2007 adalah sama sekali suatu frod, menyalahi undang-undang, tidak sah, tiada kesan undang-undang dan justeru itu harus dibatalkan.

[13] Kami tidak nampak dalam penelitian pliding tersebut apa-apa pli khusus mengenai perbuatan penipuan atau fraud yang telah dilakukan oleh plaintif-plaintif dalam transaksi pindah milik daripada Por Chu Sao kepada plaintif-plaintif atau semasa Por Chu Sao memperolehi hak milik tanah tersebut seperti mana yang dikehendaki mengikut A 18 k 12, KM 2012 .

[14] Kami juga berpendapat kes yang dirayukan ini hanya berkait dengan isu hak milik tidak boleh disangkal (*indefeasibility of title*) di bawah s 340 KTN. Seksyen 340 KTN memperuntukan seperti berikut:

> 340(1) *The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land*, or in whose name any lease, charge or easement is for the time being registered, *shall*, subject to the following provisions of this section, *be indefeasible*.
>
> (2) The title or interest of any such person or body *shall not be indefeasible* —
>
> (a) *in any case of fraud* or misrepresentation to which the person or body, or any agent of the person or body, was a party or privy; or
>
> (b) where registration was obtained by forgery, or by means of an insufficient or void instrument; or
>
> (c) where the title or interest was unlawfully acquired by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.
>
> (3) Where the title or interest of any person or body is defeasible by reason of any of the circumstances specified in subsection (2) —
>
> (a) it shall be liable to be set aside in the hands of any person or body to whom it may subsequently be transferred; and
>
> (b) any interest subsequently granted thereout shall be liable to be set aside in the hands of any person or body in whom it is for the time being vested:

Provided that nothing in this sub-section shall affect any title or interest acquired by any purchaser in good faith and for valuable consideration, or by any person or body claiming through or under such a purchaser.

(4) Nothing in this section shall prejudice or prevent —

(a) the exercise in respect of any land or interest of any power of forfeiture or sale conferred by this Act or any other written law for the time being in force, or any power of avoidance conferred by any such law; or

(b) the determination of any title or interest by operation of law. (Penekanan ditambah.)

[15] Sebagai pemilik berdaftar tanah, s 340(1) KTN memberikan plaintif-plaintif hak milik tidak boleh disangkal atas tanah tersebut. Namun demikian, hak milik plaintif-plaintif boleh diketepikan dan tidak menjadi tidak boleh sangkal jika plaintif-plaintif adalah pihak atau bersubahat dalam penipuan. 'Fraud' dalam s 340(2)(a) KTN, bermaksud penipuan sebenar dan bukan penipuan konstruktif atau berekuiti oleh pihak yang hak milik atau kepentingannya tercabar. Sama ada penipuan wujud atau tidak adalah satu persoalan fakta yang harus dipertimbangkan berdasarkan fakta dan hal-hal keadaan setiap kes. Sebagaimana yang dinyatakan oleh Raja Azlan Shah KHN (Baginda pada masa itu) dalam *PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v Roxy (Malaysia) Sdn Bhd* [1980] 2 MLJ 136; [1980] 1 LNS 55: 'The concept of indefeasibility of title is so deeply embedded in our land law that it seems almost trite to restate it. Therefore, the registration of the transfer of the said land under the National Land Code defeats all prior unregistered interests in that land unless the party who acquires the registered title has been guilty of fraud'.

[16] Maksud 'fraud' atau penipuan telah dibincangkan dalam banyak kes, antaranya, penipuan hendaklah melibatkan ketidakjujuran atau niat untuk menafikan hak milik orang lain yang dilakukan sebelum atau semasa hak milik didaftarkan (lihat *Tai Lee Finance Co Sdn Bhd v Official Assignee & Ors* [1983] 1 MLJ 81; [1983] 1 CLJ 183; [1983] CLJ Rep 387; *Waimiha Sawmilling Co Ltd v Waione Timber Co Ltd* [1926] AC 101). Tidak memadai bahawa suatu pindah milik itu memberi kesan kepada penafian hak plaintif yang telah diketahui wujud; tetapi hendaklah ditunjukkan bahawa pindah milik tersebut adalah dengan niat dilaksanakan dengan niat untuk menipu plaintif akan hak tersebut (lihat *Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors* [1990] 3 MLJ 23; [1990] 2 CLJ 203; [1990] 2 CLJ Rep 48).

[17] Dalam rayuan di hadapan mahkamah ini, berdasarkan eksh LCB1, plaintif-plaintif adalah pemilik berdaftar tanah tersebut. Tuntutan plaintif-plaintif adalah untuk pemilikan kosong tanah terhadap defendan-defendan yang menghuni tanah tersebut tanpa kebenaran yang sah

daripada plaintif-plaintif. Berdasarkan pliding defendan-defendan, tidak terdapat apa-apa dakwaan bahawa plaintif-plaintif telah memperolehi hak milik tanah tersebut melalui perbuatan fraud atau menipu sebagaimana yang dinyatakan dalam s 340(2)(a) KTN dan dengan membutirkan fakta-fakta yang menjelaskan perbuatan fraud yang diplidkan. Fakta yang nyata di sini dan keterangan yang ada ialah Por Cho Sao iaitu ibu dan ibu mertua plaintif-plaintif adalah pemilik berdaftar tanah tersebut. Beliau kemudiannya pada 6 Ogos 2007 telah memindah milik tanah tersebut kepada plaintif-plaintif melalui *deed of gift*. Defendan-defendan tidak mengemukakan keterangan melalui afidavit untuk menunjukkan ada penipuan atau fraud terhadap dokumen-dokumen pindah milik kepada plaintif-plaintif daripada ibu mereka (LCD 1 dan 2). Defendan-defendan tidak mencabar LCD 1 dan 2 untuk menunjukkan terdapatnya isu yang boleh dibicarakan. Oleh itu tidak terdapat apa-apa dokumen yang menyokong pernyataan pembelaan defendan pertama. Malahan berdasarkan keterangan yang ada berbentuk dokumentar adalah memihak kepada plaintif-plaintif. Defendan pertama sendiri mengakui bahawa tanah tersebut tidak didaftarkan atas namanya kerana beliau tidak mampu membayar premium seperti yang terkandung dalam notis Pejabat Tanah. Berdasarkan fakta ini dari segi undang-undang ia bukanlah satu fraud.

[18] Mahkamah Rayuan dalam kes *Wong Yew Kwan v Wong Yu Ke & Anor* [2009] 2 MLJ 672; [2010] 2 CLJ 703 di ms 677 melalui penghakiman Gopal Sri Ram HMR menyatakan seperti berikut:

> In my judgment the learned judge was entirely correct in striking out the appellant's pleading as being plainly and obviously unsustainable. Both principle and authority favour her decision. First the principle. It is to be found in s 340(1) of the National Land Code to which she adverted in her judgment. That section immunises the title of a registered proprietor from impeachment save in the limited circumstances that are housed in sub-s (2), namely, registration that has been occasioned by fraud or forgery or by an insufficient or void instrument. *In the present case, the appellants sought to rely on the fraud exception. But, as correctly pointed out by the learned judge, mere general allegations of fraud are insufficient to constitute a pleaded case of fraud. As Lord Hatherley said in Wallingford v Mutual Society* (1880) 5 App Cas 685:
>
> > There is the question of fraud upon which I said I should touch in one moment. Now I take it to be as settled as anything well can be by repeated decisions, that the mere averment of fraud, in general terms, is not sufficient for any practical purpose in the defence of a suit. *Fraud may be alleged in the largest and most sweeping terms imaginable. What you have to do is*, if it be matter of account, *to point out a specific error, and bring evidence of that error, and establish it by that evidence*. Nobody can be expected to meet a case, and still less to dispose of a case, summarily upon mere allegations of fraud without any definite character being given to those charges by stating the facts upon which they rest. (Penekanan ditambah.)

[19] Dalam *Wong Yew Kwan* Mahkamah Rayuan sekali lagi menegaskan

bahawa s 340(1) KTN mengimunkan hak milik seorang pemilik berdaftar daripada pencabaran kecuali di mana pendaftaran dilakukan oleh pengecualian-pengecualian di bawah s 340(2), iaitu fraud, pemalsuan atau satu instrumen yang tidak memadai atau tak sah. Dalam rayuan ini defendan-defendan membuat rujukan atas pengecualian fraud tetapi tiada butiran. Cabaran terhadap hak plaintif-plaintif tanpa disokong oleh apa-apa keterangan yang boleh menimbulkan keraguan terhadap pemilikan plaintif-plaintif yang boleh meyakinkan mahkamah untuk membicarakan secara perbicaraan penuh. Berdasarkan keterangan yang ada di hadapan mahkamah, plaintif-plaintif adalah pemilik berdaftar tanah tersebut, oleh itu mereka mempunyai hak diberi milikan kosong (lihat *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7; [1977] 1 LNS 134 (MP)).

[20] Berdasarkan fakta yang diplidkan dalam pliding dan keterangan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak melalui afidavit, kami sebulat suara berpendapat bahawa tiada apa-apa butiran mengenai fraud diplidkan yang membolehkan Mahkamah Tinggi untuk memerintahkan supaya tuntutan plaintif-plaintif diperiksa lebih lanjut dalam perbicaraan penuh untuk menyangkal hakmilik plaintif-plaintif. Malahan defendan sendiri mengakui dalam afidavitnya bahawa beliau tidak mampu membayar jumlah di bawah notis dalam Borang 5A KTN bertarikh 1 September 1988 (ms 137 rekod rayuan) dan notis kedua bertarikh 11 Julai 1989 (ms 139 rekod rayuan). Ini dapat dilihat daripada petikan surat-surat tersebut seperti di bawah:

> ...
>
> Adalah diberi notis bahawa jika jumlah wang tersebut di atas tidak dibayar dengan sepenuhnya dalam tempoh yang dinyatakan itu, maka menurut kuasa peruntukan-peruntukan Seksyen 81/82, Kanun Tanah Negara:
>
> * Kelulusan atas permohonan tuan akan luput.
>
> * Permohonan tuan akan disifatkan sebagai telah ditarik balik.
>
> Bertarikh pada 1 haribulan September 1988

[21] Walaupun notis pembayaran telah luput tiga bulan dari tarikh notis seperti dinyatakan dalam Borang 5A tersebut, defendan pertama masih gagal membayar tetapi Pihak Berkuasa Negeri melalui Pejabat Tanah setahun kemudian telah sekali lagi mengeluarkan surat meminta defendan pertama membuat pembayaran dan datang ke Pejabat Tanah untuk diberi penjelasan. Kandungan surat seperti berikut:

> En Lee Keng Wang,
>
> 287, Mk 12 Jalan Batu Maung, Bayan Lepas,
>
> Pulau Pinang. 11 Julai 1989
>
> Tuan/Puan,

A Permohonan Untuk Memiliki Tanah Kerajaan Plot 142

Mk 12, Kawasan Penempatan Semula Batu Maung,

Pulau Pinang (Bayaran Borang 5A)

B Adalah saya merujuk kepada perkara yang tersebut di atas dan memaklumkan bahawa Pihak Berkuasa Negeri, Pulau Pinang telah pun meluluskan permohonan tuan/puan untuk memiliki plot 142, Mk 12 Kawasan Penempatan Semula Batu Maung, Pulau Pinang. *Borang 5A telah pun dihantar kepada tuan/puan tetapi hingga kini tuan/puan masih belum menjelaskannya.*

C 2 Sehubungan dengan itu, tuan/puan adalah diminta hadir ke Pejabat ini pada masa, tarikh dan tempat seperti berikut untuk memberi penerangan berhubung dengan perkara di atas:

Tarikh : 15 Julai, 1989

Masa : 10.00 pagi

D Tempat : Pejabat Daerah dan Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang

Sekian, terima kasih.

[22] Dokumen-dokumen di atas adalah ekshibit yang dikemukakan oleh defendan pertama sendiri melalui afidavitnya.

E

[23] Berdasarkan s 180 KTN, selepas kelulusan pemberimilikan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan butiran cukai tanah dibayar dalam tempoh yang dinyatakan dalam Borang 5A, proses selanjutnya ialah Pihak Berkuasa Negeri (dalam kes ini Pihak Berkuasa Negeri telah menurunkan kuasa kepada Pentadbir Tanah) akan mendaftarkan pemberimilikan tersebut. Seksyen 180 memperuntukan seperti berikut:

F

(i) Where approval of the State Authority to alienation of any land whether under this Act or under the provisions of any previous land law has been given, subject to sub-section (3) of section 80, documents of qualified title shall be prepared, registered and issued by the Land Administrator or Registrar, as the case may be.

G

(2) *Before the registration of qualified title, under sub-section (1) all items of land revenue specified in paragraphs (a) to (d) of sub-section (1) of section 81 shall be paid in respect of the land.*

H

[24] Seksyen 81 pula memperuntukan seperti berikut:

81(1) The following sums shall become due to the State Authority at the time when it approves the alienation of any land under this Act —

I

(a) the first year's rent payable in respect of the land, computed on the basis of the volume approved, or provisionally approved, for alienation;

(b) the premium (if any) so payable, computed on the like basis;

(c) the amount, or estimated amount, of any survey fees chargeable in respect of the land where the land is to be surveyed by a Survey Officer; and

(d) the fees chargeable in connection with the preparation and registration of- A

(i) documents of qualified title and final document of title; or

(ii) final document of title.

(2) As soon as may be *after any sums have become due* in respect of any land by virtue of sub-section (1), *the Collector shall, by notice in Form 5A, require the intended proprietor to pay them to him within the time specified in that behalf in the notice; and if any such sum is not so paid within the specified time, the approval of the State Authority to the alienation shall thereupon lapse.* (Penekanan ditambah.) B

[25] Berdasarkan keterangan yang dikemukakan sendiri oleh defendan pertama, beliau sememangnya tidak membayar jumlah yang dinyatakan dalam Borang 5A. Berakibat daripada itu, tawaran pemberimilikan adalah dengan sendirinya luput di bawah s 81(2). Oleh itu adalah jelas defendan pertama tidak mempunyai apa-apa kepentingan sama ada benifisial atau sebagai tuan punya berdaftar tanah tersebut kerana tidak mematuhi syarat pemberimilikan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Manakala defendan-defendan kedua dan ketiga pula telah membuat perjanjian sewaan dengan defendan pertama yang tidak mempunyai apa-apa hak ke atas tanah tersebut. C D

[26] Berdasarkan di atas kami dapati hakim Mahkamah Tinggi telah khilaf fakta dan undang-undang apabila Yang Arif berpendapat tuntutan patut dibicarakan kerana fraud dan pemilikan benifisial telah dibangkitkan berdasarkan alasan: E

(a) permohonan defendan pertama supaya tanah tersebut dipindah milik kepada beliau telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan; F

(b) pindah milik tidak dapat dibuat kerana defendan pertama tidak mampu membayar RM55,430; dan

(c) defendan pertama telah mempertikaikan hak milik plaintif-plaintif ke atas tanah tersebut. G

[27] Berkenaan pembayaran ex gratia kepada defendan pertama sebanyak RM218,000 supaya defendan pertama mengosongkan tanah tersebut, ia tidak mendatangkan apa-apa kesan ke atas hak milik yang tidak boleh disangkal yang dipegang oleh plaintif-plaintif. Pembayaran tersebut juga tidak membuktikan hak dan kepentingan defendan pertama. H

[28] Berkaitan dakwaan bahawa Lee Kheng Cheang memegang amanah tanah tersebut bagi pihak defendan pertama, kami juga dapati berdasarkan keterangan dalam rekod, sejak tahun 1983 sehingga kematian Lee Kheng Cheang pada tahun 1991 tiada terdapat keterangan bahawa defendan pertama pernah membangkitkan perkara pegangan secara amanah ini kepada Lee Kheng Cheang. Tambahan pula Lee Kheng Cheang bukanlah tuan punya I

berdaftar tanah tersebut tetapi Por Chu Sao. Di samping itu defendan pertama hanya buat pertama kalinya melalui pernyataan pembelaan dan tuntutan balas yang difailkan pada 23 Ogos 2017 telah membangkitkan isu pindah milik yang diterima oleh plaintif-plaintif daripada Por Chu Sao adalah secara fraud berdasarkan fakta yang dinyatakan di perenggan (4) dan perenggan (6) pembelaan seperti yang telah kami bincangkan di perenggan [12] dan [13] di atas. Kami telah memeriksa pliding tersebut dan mendapati tiada butiran fraud yang diplidkan. Oleh itu pembelaan yang cuba diketengahkan oleh defendan-defendan terutamanya defendan pertama adalah remeh dan tidak boleh dipertahankan. Berbeza dengan tuntutan plaintif-plaintif yang jelas dan disokong oleh keterangan dokumen kontemporari dan peruntukan KTN. Hakim Mahkamah Tinggi sepatutnya membenarkan tuntutan plaintif-plaintif seperti yang dipohon.

[29] Selanjutnya kami sebulat suara berpendapat, semua pembelaan yang diplidkan oleh defendan pertama bukanlah pembelaan yang mengujudkan pengecualian yang boleh menjadikan hak milik plaintif-plaintif boleh disangkal di bawah s 340 KTN.

[30] Kami juga berpendapat sekiranya ada sekali pun kausa tindakan defendan-defendan terhadap plaintif-plaintif hanyalah tuntutan sebagai penyewa berdasarkan prinsip ekuiti (*tenancy couple with equity*) (*Mok Deng Chee v Yap See Hoi & Ors* [1981] 2 MLJ 321). Namun begitu, kausa tindakan ini tidak diplidkan oleh defendan pertama. Kami tidak perlu membincangkan lebih mendalam mengenai hal ini kerana seperti yang yang kami nyatakan sebelum ini bahawa ia tidak diplidkan.

[31] Berkaitan dengan dakwaan defendan pertama bahawa beliau telah membuat pembayaran lesen dan cukai tanah, dari segi undang-undang tidak memberi hak kepada defendan pertama untuk menuntut pemilikan tanah tersebut yang berdaftar atas nama plaintif-plaintif yang telah dijamin oleh s 340 KTN sebagai tidak boleh disangkal (lihat keputusan Mahkamah Tinggi dalam *Yong Yin Siew v Chong Sheak Thow* [1988] 3 MLJ 115 di ms 118 perenggan D–F (kanan); *Mohd Ali Jahn bin Yusop Sahibjahn v Zaleha bte Mat Zain & Anor* [1994] MLJU 474; [1995] 1 CLJ 533 di ms 537; *Punca Klasik Sdn Bhd v All persons in occupation of the wooden house erected on a portion of land held under Grant No 26977 for Lot 4271 in the township of Johor Bahru, Johor and another action (No 2)* [1996] 5 MLJ 92.

[32] Kami telah menimbangkan isu yang telah dibangkitkan oleh defendan-defendan satu persatu seperti yang telah dibincangkan di atas. Berdasarkan penelitian kami tidak ada isu yang perlu dibicarakan atau disiasat lebih lanjut melalui perbicaraan penuh kerana isu yang dibangkitkan boleh diselesaikan melalui keterangan afidavit seperti yang telah kami bincangkan di

atas. Berdasarkan keterangan melalui afidavit defendan-defendan tidak berjaya untuk membuktikan bahawa terdapatnya isu-isu untuk dibicarakan. Oleh itu tidak ada apa-apa untuk disiasat lebih lanjut dalam perbicaraan penuh. Mahkamah boleh memutuskan berdasarkan dokumen kontemporari yang dikemukakan melalui afidavit. Selanjutnya, pernyataan pembelaan defendan-defendan tidak menunjukkan apa-apa pembelaan yang bermerit dan boleh dipertahankan. Undang-undang adalah jelas berdasarkan nas-nas yang telah diputuskan sebelum ini mengenai penghakiman terus di bawah A 14 seperti yang dinyatakan dalam *National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ 300; [1984] 2 CLJ 220; *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 653; [1992] 2 CLJ Rep 186; *Malayan Insurance (M) Sdn Bhd v Asia Hotel Sdn Bhd* [1987] 2 MLJ 183; [1987] CLJ Rep 182; [1987] 1 CLJ 246 apabila tiada isu untuk dibicarakan, permohonan plaintif hendaklah dibenarkan.

KESIMPULAN

[33] Berdasarkan alasan-alasan kami di atas yang telah mengambil kira hujahan lisan dan hujahan bertulis oleh kedua-dua pihak kami sebulat suara membenarkan rayuan ini. Telah jelas kepada kami bahawa hakim Mahkamah Tinggi dalam alasannya yang dipetik di perenggan [9] di atas telah melakukan kesilapan yang boleh dirayukan (*appealable error*). Oleh itu, keputusan Mahkamah Tinggi diketepikan dan penghakiman muktamad seperti yang dipohon di kandungan 14 di Mahkamah Tinggi dibenarkan. Kos RM7,000 tertakluk kepada alokatur. Deposit dikembalikan.

Rayuan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Mohd Kamarul Anwar